

中野区の住宅及び空家等の現況について

1 住宅・住環境の現況

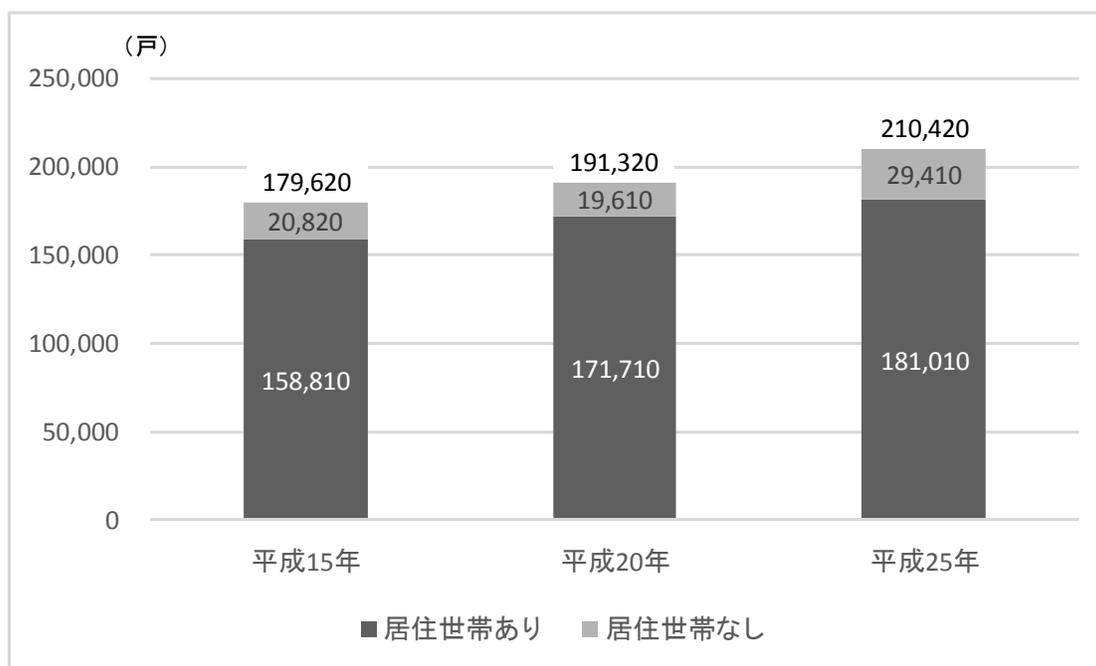
(1) 住宅数

平成15年に179,620戸、平成20年に191,320戸、平成25年に210,420戸と段階的に増加を続けています。一方、居住世帯のない住宅も、平成20年から平成25年にかけて約10,000戸増加し、平成25年における居住世帯のない住宅は29,410戸となっています。

平成25年住宅・土地統計調査による世帯数は181,010世帯であることから、1世帯当たり住宅数（住宅総数÷総世帯数）は1.16戸/世帯となり、量的な面での住宅は充足しているといえます。

表1

居住世帯の有無別住宅数



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
 ※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

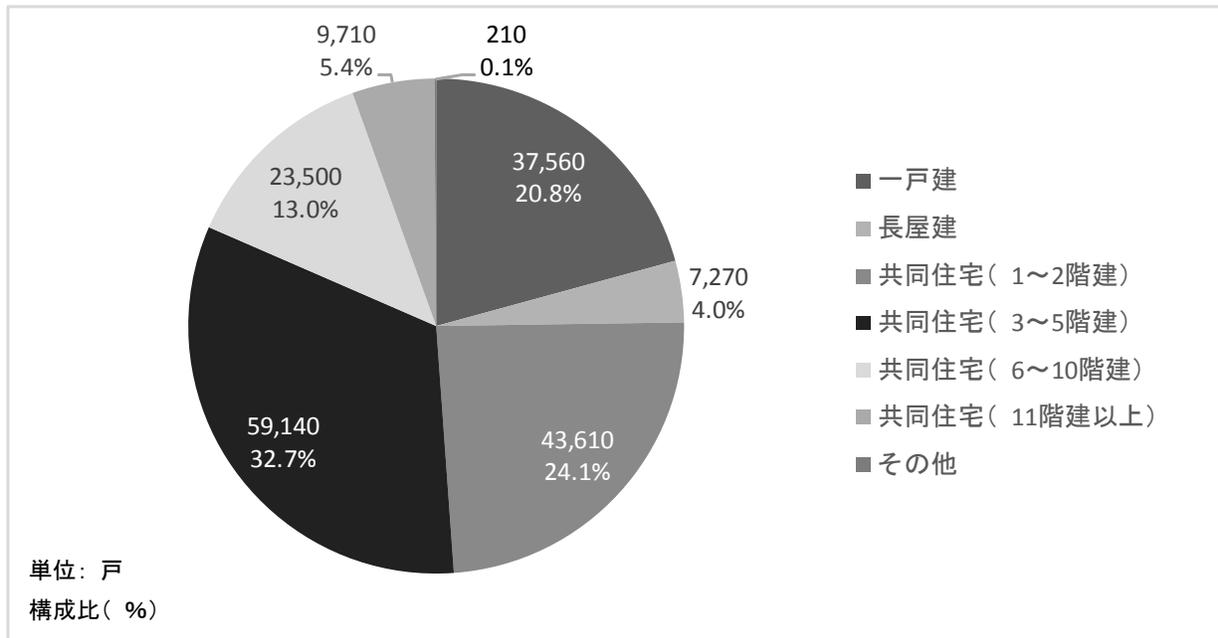
(2) 住宅の建て方と構造

住宅の建て方についてみると、一戸建 20.8%、共同住宅 75.1%となっています。共同住宅のうち 3 階建以上の住宅は 51.0%であり、住宅総数の半数を占めています。

木造住宅については、一戸建の割合 (47.2%) が東京 23 区平均 (63.7%) よりも低く、低層 (1~2 階建) 共同住宅の割合 (40.2%) が東京 23 区平均 (29.3%) よりも高いのが特徴となっています。また、非木造住宅については、低中層 (5 階建以下) 共同住宅の割合 (63.8%) が東京 23 区平均 (45.0%) よりも高く、中高層 (6 階建以上) 共同住宅の割合 (28.9%) が東京 23 区平均 (49.3%) よりも低いのが特徴となっています。

表 2

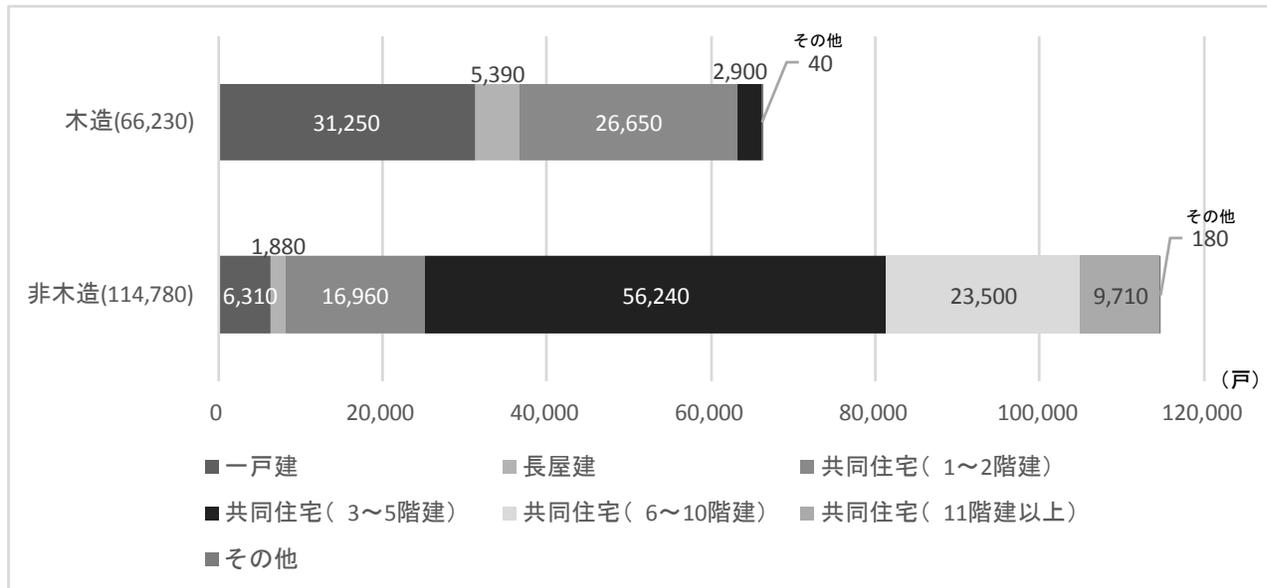
住宅の建て方、階数別住宅数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

表3

住宅の建て方、構造別住宅数

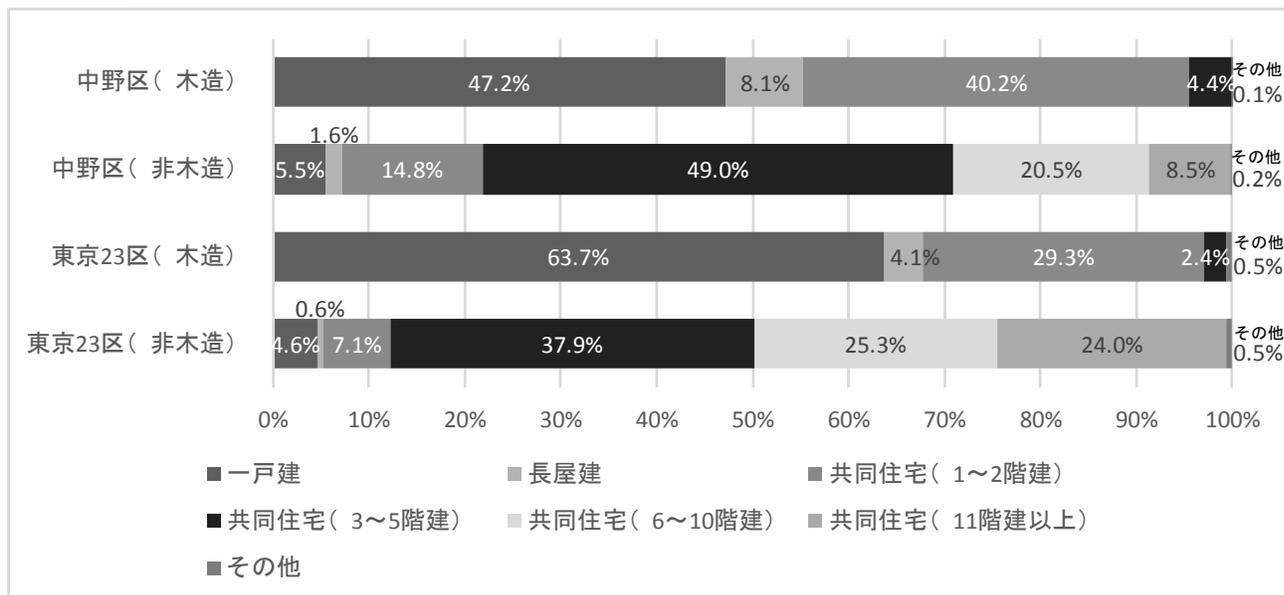


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※木造：木造、防火木造の計。非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他の計。

表4

住宅の建て方、構造別の住宅割合（東京23区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※木造：木造、防火木造の計。非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他の計。

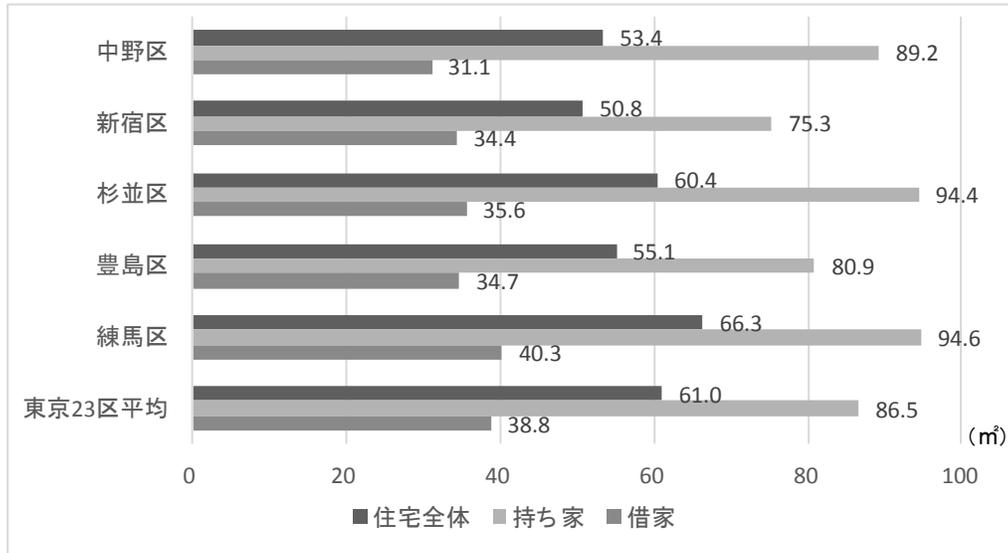
(3) 住宅の規模と建築時期

住宅の規模についてみると、持ち家の1住宅当たり延べ面積は89.2㎡と東京23区平均の86.5㎡を上回っているものの、借家の1住宅当たり延べ面積は31.1㎡と、周辺区と比べて最も規模が小さくなっています。

また、建築時期についてみると、昭和55年以前の住宅が約27%を占め、周辺区と比べて建築時期の古い住宅（旧耐震基準の住宅）の割合が若干高い状況にあります。

表5

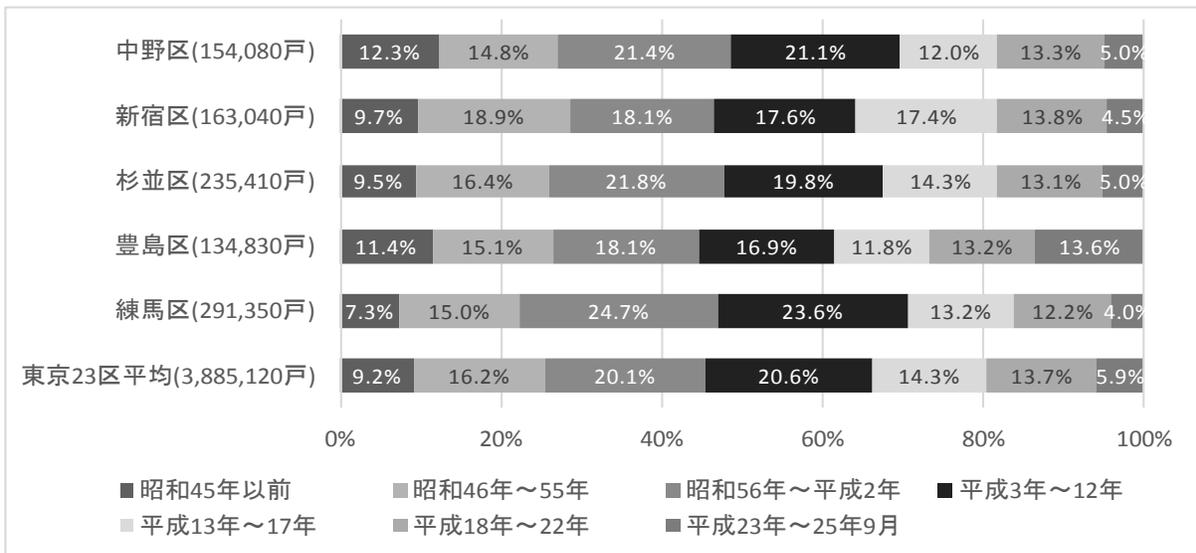
1住宅当たり延べ面積（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

表6

建築時期別の住宅割合（周辺区との比較）

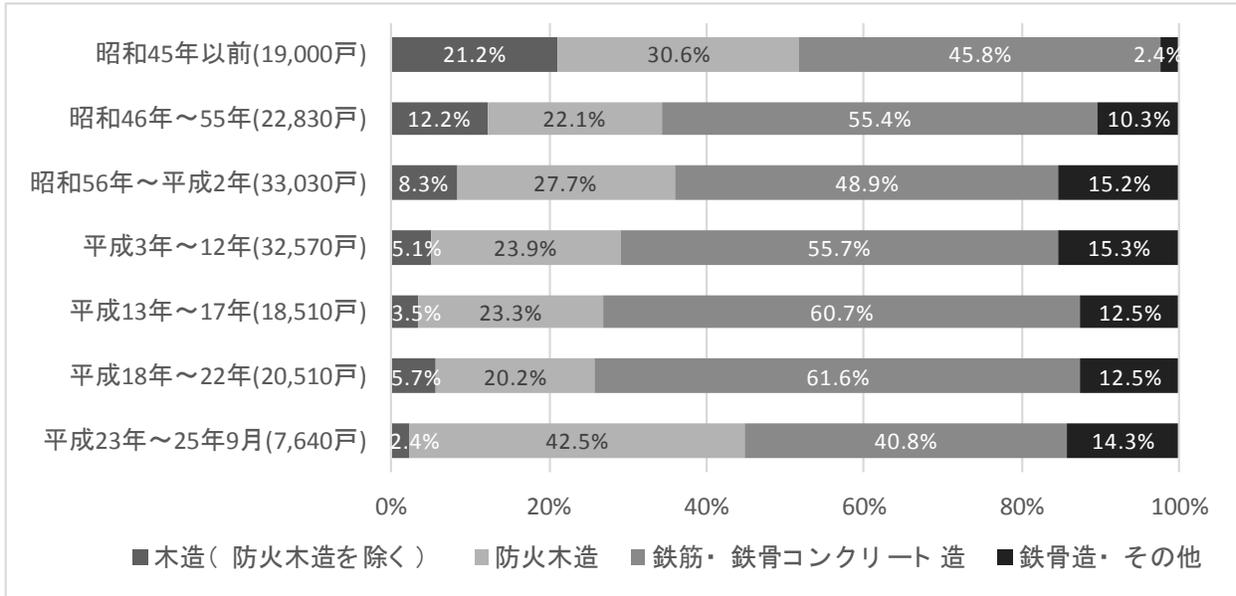


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※建築時期が不詳のものは除く。

表 7

建築時期別の住宅構造の割合

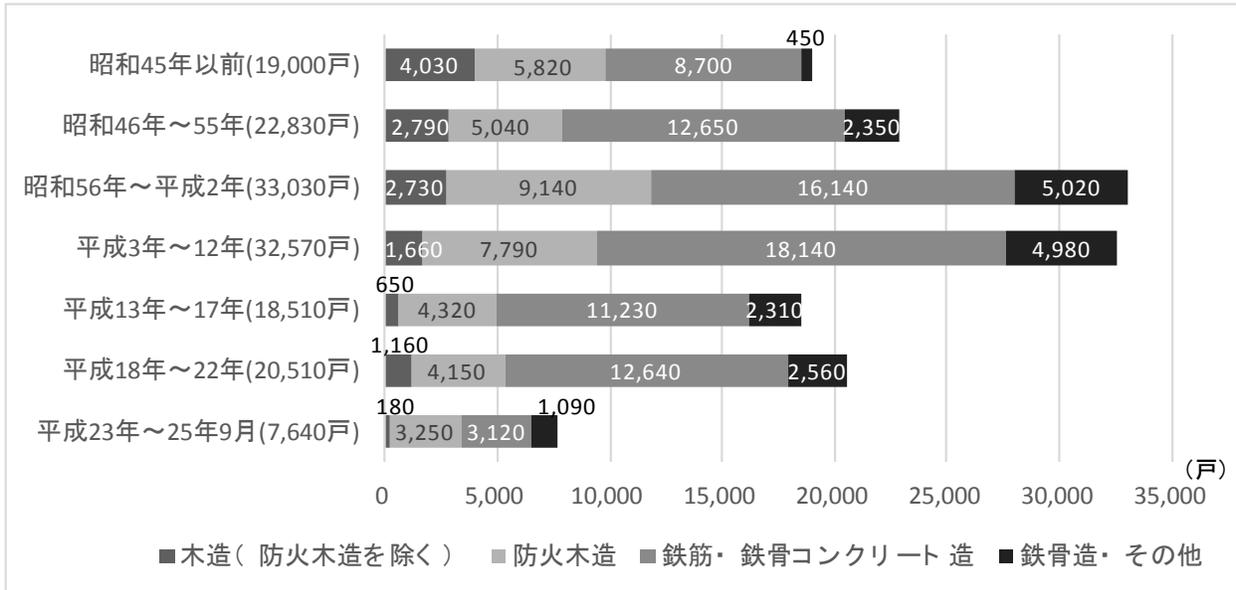


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※建築時期が不詳のものは除く。

表 8

建築時期別・構造別の住宅数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

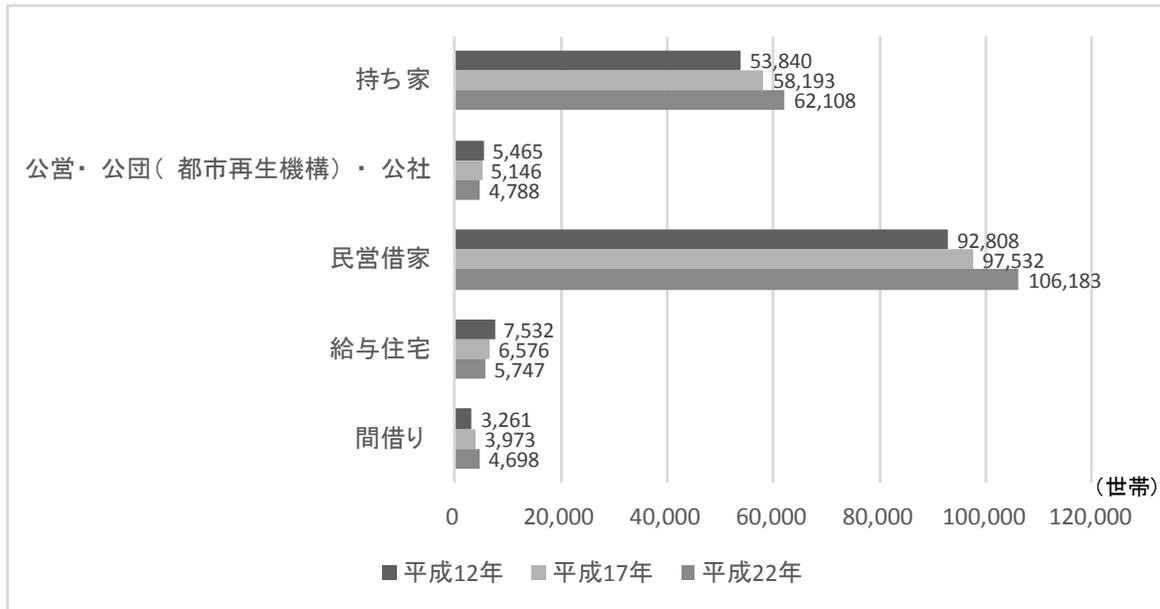
※建築時期が不詳のものは除く。

(4) 住宅の居住形態

住宅の居住形態別の世帯数について、平成12年から平成22年にかけての変化をみると、持ち家は53,840世帯から62,108世帯へ、民間借家は92,808世帯から106,183世帯へ、それぞれ大きく増加しています。

表9

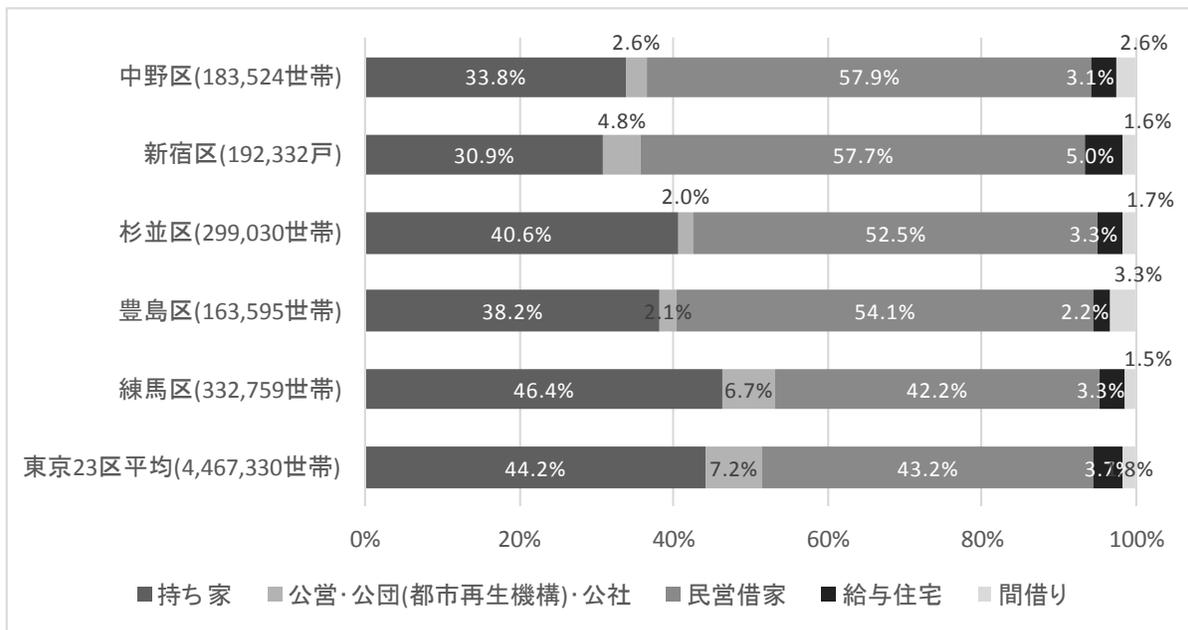
居住形態別の状況（世帯数）



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※各年10月1日現在

表10

居住形態別の状況（周辺区との比較）



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※平成22年10月1日現在

(5) 新設着工住宅の状況

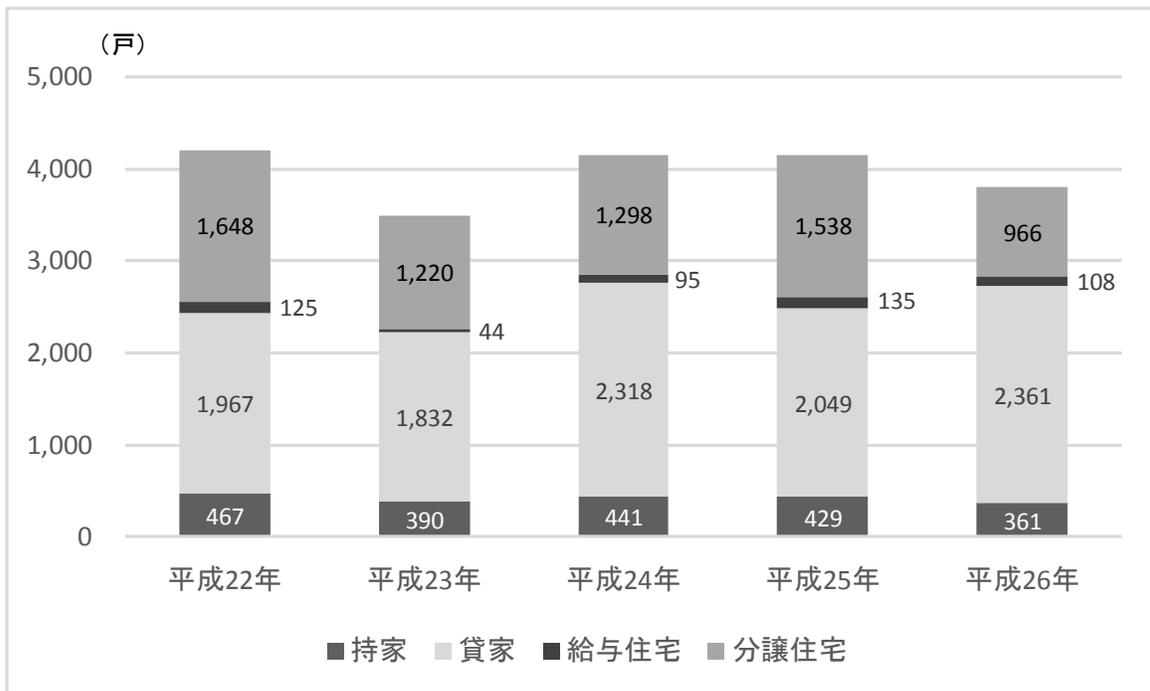
中野区における過去5年間の新築着工住宅数をみると、毎年4,000戸程度の新築着工住宅数で推移しています。その内訳としては、持家が全体の約1割、貸家が全体の約6割を占めています。

さらに、新築着工住宅を床面積ベースでみると、持家は総戸数の約1割であるものが総床面積では全体の約2割に伸び、貸家は総戸数の約6割であるものが総床面積では全体の約4割にとどまります。分譲住宅については着工年度ごとの新築数によって占める割合に開きが生じています。

また、新築着工住宅の平均床面積をみると、持家は120㎡/戸前後(117～123㎡)、貸家は40㎡/戸前後(35～47㎡)で推移しています。また、分譲住宅については70～80㎡/戸程度で推移しています。

表 11

新設着工住宅の戸数

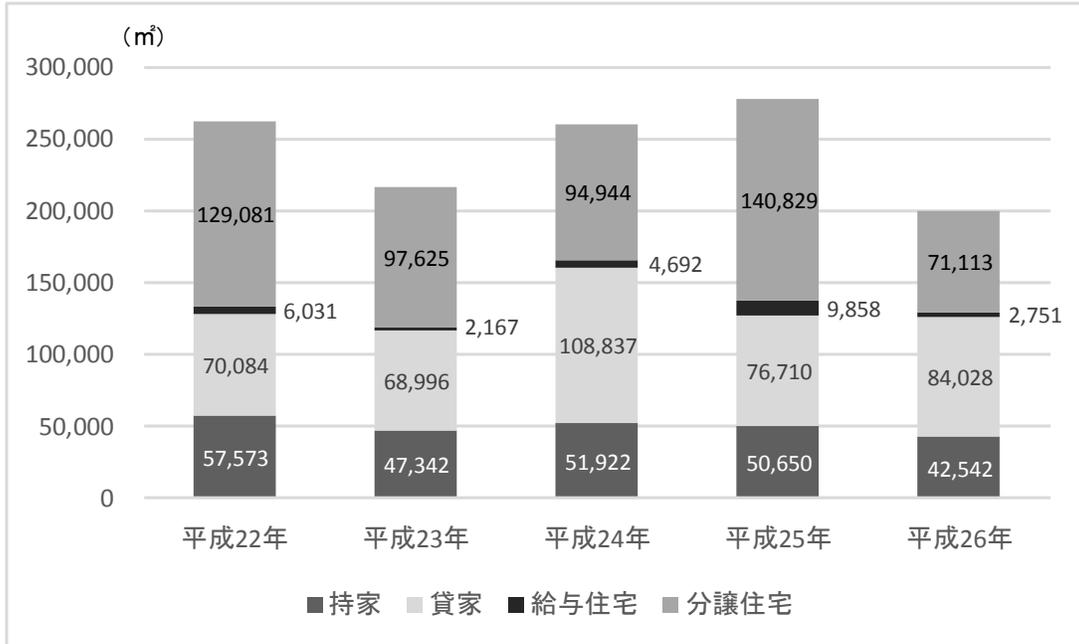


【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

表 12

新設着工住宅の床面積

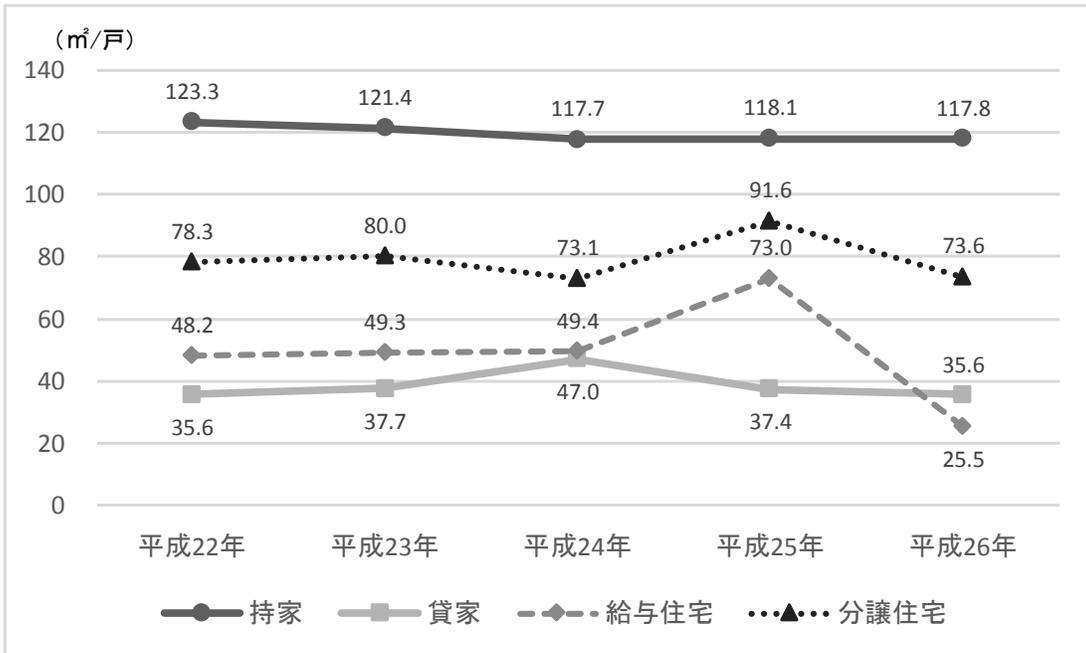


【出典】 建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

表 13

新設着工住宅の1戸当たり床面積



【出典】 建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

2 空き家の現況

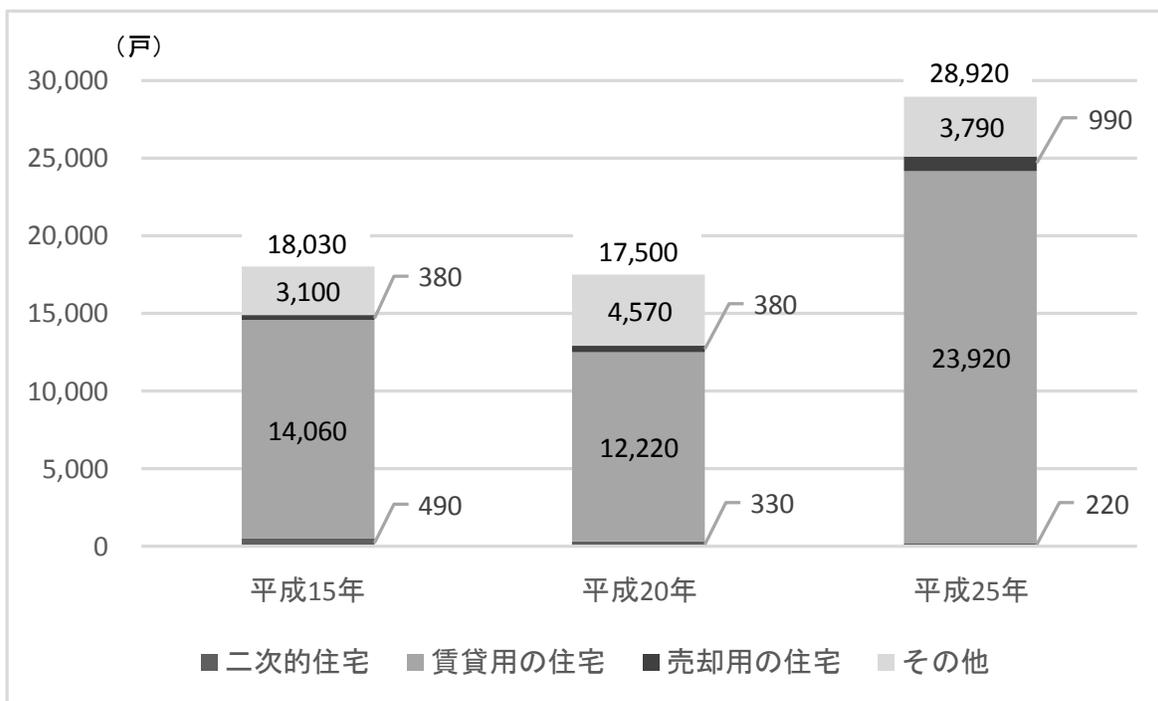
(1) 空き家の状況

中野区における空き家の戸数をみると、平成15年から平成20年にかけて約18,000戸程度で推移してきましたが、平成25年には28,920戸とこれまでにない急激な形で空き家の増加がみられます。平成25年における空き家総数の主な内訳としては、賃貸用の住宅が23,920戸（空き家総数の約82.7%）とかなり多くの部分を占めています。平成20年における賃貸用の住宅（空き家）が約12,000戸であったことから、この5年間で賃貸用の住宅（空き家）はほぼ倍増しており、空き家全体の急激な増加の大きな要因となっています。

なお、空き家住宅のおかれた住環境や住宅管理の状況をみると、空き家総数28,920戸（平成25年）のうち、接道条件不良の物件が13,800戸（47.7%）、腐朽・破損がある物件が5,080戸（17.6%）を占めており、住環境や都市防災の面での課題ともあいまって、空き家の有効活用や問題解消の困難性を示しています。

表 14

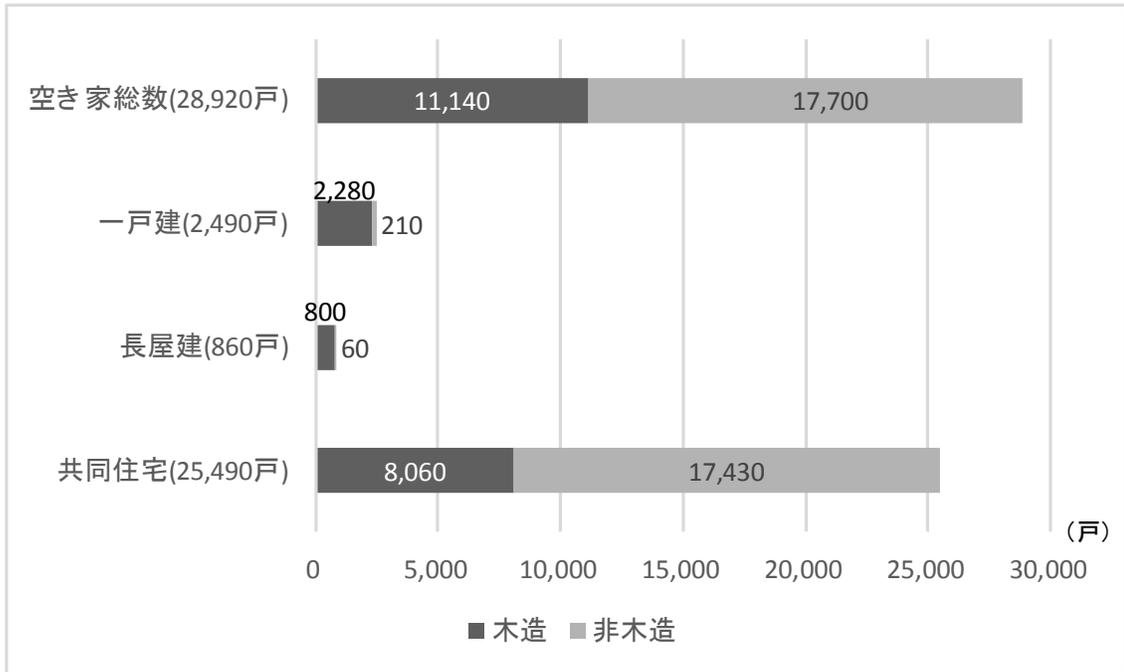
空き家戸数の推移



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

表 15

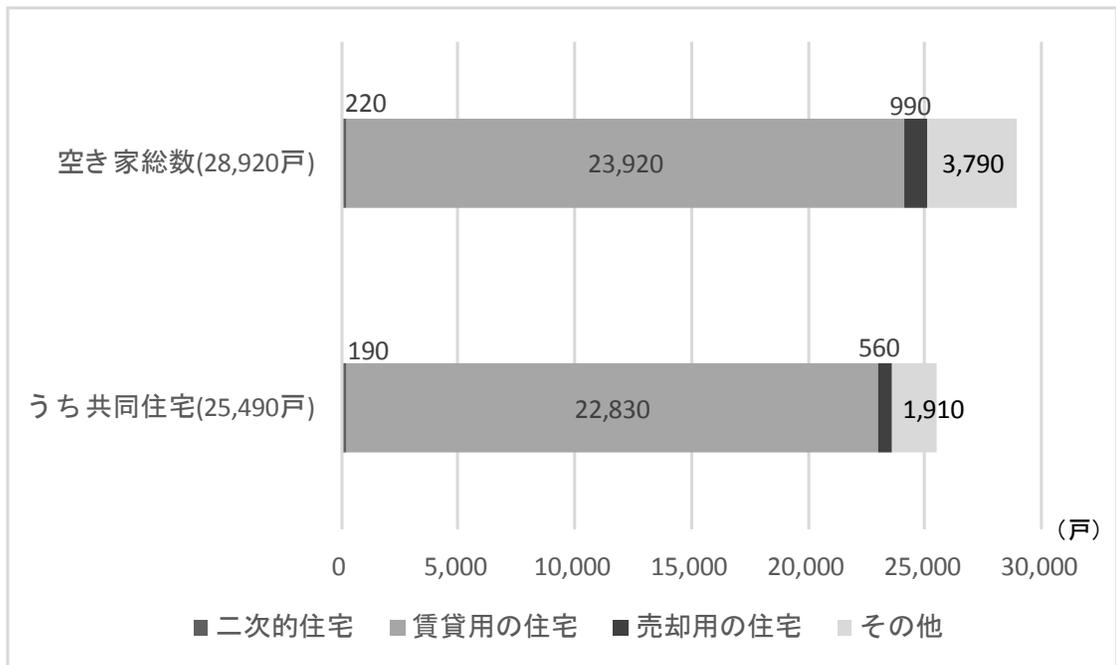
住宅の建て方別、建物の構造別の空き家の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

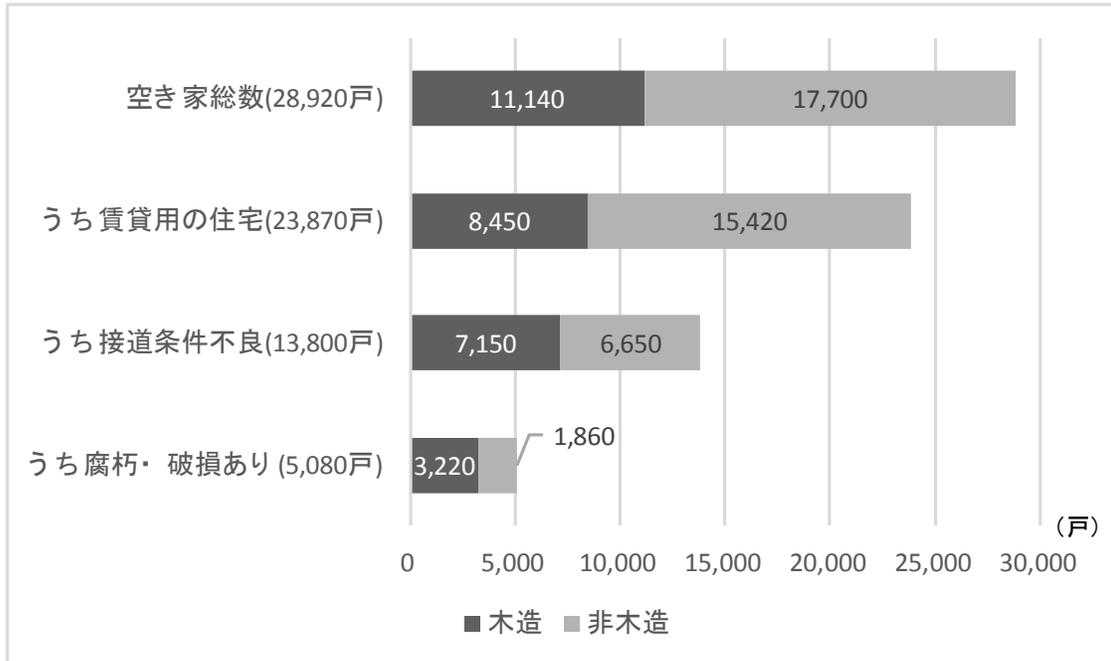
表 16

空き家に占める共同住宅の状況



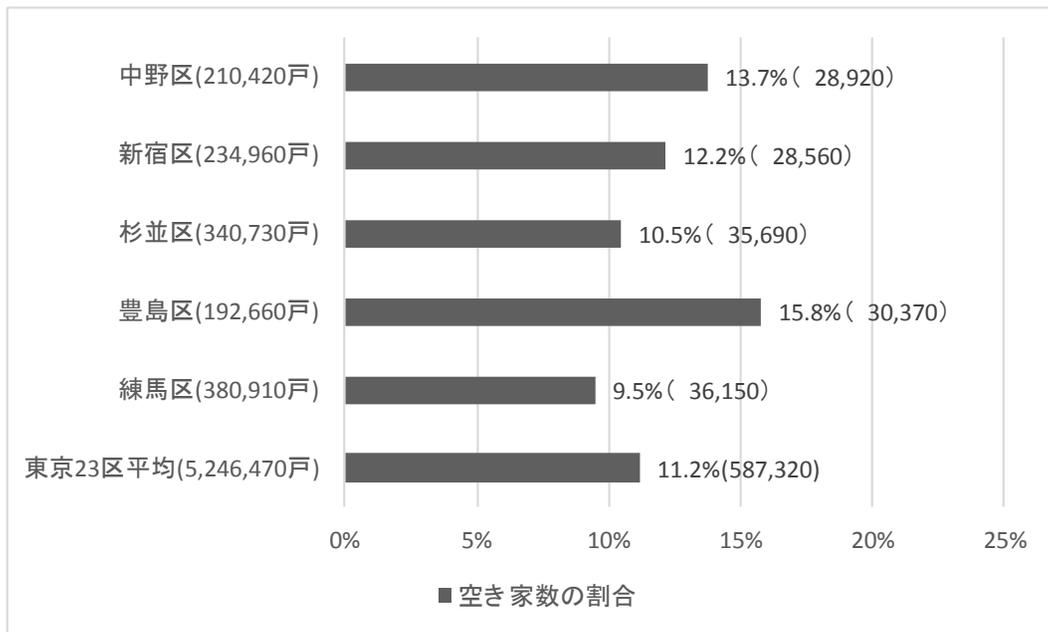
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

表 17 空き家に占める賃貸、接道条件、破損の有無等の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在
 ※接道条件不良：敷地が幅員4m 未満の道路に接している、もしくは道路に接していない。

表 18 住宅総数に占める空き家数の割合 (周辺区との比較)



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在